

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ủy quyền xác định, thẩm định và quyết định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Nghệ An và thành lập Hội đồng thẩm định giá đất

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài chính: số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, số 74/2015/TT-BTC ngày 15/5/2015 hướng dẫn việc lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ các Thông tư: số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất; số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định

chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 06/5/2023 của Chính phủ về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 3606/STNMT-KHTC ngày 01 tháng 6 năm 2023 về việc ban hành quyết định của UBND tỉnh ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định giá đất và thành lập Hội đồng thẩm định giá đất.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định việc ủy quyền cho UBND các huyện, thị xã và thành phố Vinh (gọi chung là UBND cấp huyện) thực hiện việc xác định, thẩm định và quyết định giá đất cụ thể để: tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tính tiền sử dụng đất khi giao đất ở không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và các thửa đất nhỏ hẹp; tính tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư, giao thêm các lô đất ở có thu tiền sử dụng đất; giá cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở hộ gia đình, cá nhân; tính tiền thuê đất khi nhà nước cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; xác định giá đất đối với diện tích đất vượt hạn mức khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; xác định nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất ở không đúng thẩm quyền và giao đất đúng thẩm quyền trước 01/7/2014 theo quy định của pháp luật hiện hành, và ủy quyền cho UBND cấp huyện thành lập Hội đồng thẩm định giá đất.

2. Đối tượng áp dụng

UBND cấp huyện và các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc xác định, thẩm định và quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại quyết định này.

Điều 2. Nội dung, phạm vi ủy quyền

1. Ủy quyền cho UBND cấp huyện xác định, thẩm định và quyết định giá đất cụ thể trong các trường hợp sau:

a) Giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp (mức giá đất cụ thể được phê duyệt không cao hơn mức giá đất nông nghiệp cùng loại đất quy định tại Bảng giá đất hiện hành X (nhân) hệ số K do UBND tỉnh Nghệ An ban hành hàng năm).

b) Giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở.

c) Giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất ở không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện và các thửa

đất nhỏ hẹp (để giao cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của UBND tỉnh Nghệ An quy định việc rà soát, công bố, công khai danh mục, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao cho người sử dụng đất liền kề trên địa bàn tỉnh Nghệ An) trong trường hợp chỉ có một người có nhu cầu sử dụng đất.

d) Giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư, giá đất cụ thể các lô đất giao thêm có thu tiền sử dụng đất (theo quy định hiện hành về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An).

e) Giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở khi giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của khu đất hoặc thửa đất có giá trị (tính theo giá đất quy định tại Bảng giá đất hiện hành) từ 20 tỷ đồng trở lên. Mức giá được xác định theo giá đất thị trường tại thời điểm xác định giá đất và không thấp hơn mức giá đất ở quy định tại Bảng giá đất hiện hành X (nhân) hệ số K do UBND tỉnh ban hành hàng năm và chưa bao gồm chi phí bồi thường GPMB, xây dựng hạ tầng và chi phí khác liên quan (nếu có).

g) Giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; xác định giá đất đối với diện tích vượt hạn mức khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân.

h) Giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất ở không đúng thẩm quyền và giao đất đúng thẩm quyền trước 01/7/2014 theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Ủy quyền cho UBND cấp huyện thành lập Hội đồng thẩm định giá đất (để thực hiện thẩm định giá đất cụ thể đối với các trường hợp UBND tỉnh ủy quyền), trong đó:

Thành phần Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 06/5/2023 của Chính phủ về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể.

Nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm của Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm

định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất, và các quy định pháp luật khác có liên quan.

3. Thời gian ủy quyền: Từ ngày quyết định này có hiệu lực thi hành đến khi Luật Đất đai (sửa đổi) được Quốc hội thông qua thay thế Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành.

Điều 3. Điều kiện ủy quyền

1. UBND cấp huyện thực hiện việc xây dựng, thẩm định và quyết định giá đất cụ thể được ủy quyền tại Khoản 1 Điều 2 Quyết định này phải tuân thủ quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất, Thông tư số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất, và các quy định của pháp luật khác có liên quan.


2. Đối với việc quyết định giá đất cụ thể tại khu vực giáp ranh (được xác định từ đường địa giới hành chính giữa các huyện vào sâu địa phận mỗi huyện tối đa 500m) các trường hợp nêu tại Điểm b, c, d và e Khoản 1 Điều 2 quyết định này: UBND cấp huyện có trách nhiệm gửi dự thảo Phương án giá đất cụ thể của địa phương mình cho UBND cấp huyện có đất giáp ranh. Trường hợp chênh lệch về mức giá đất tại khu vực giáp ranh trong dự thảo Phương án giá đất trên 30% (do có sự khác biệt về mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất), thì 02 bên phải chủ động thống nhất về mức giá đất tại khu vực giáp ranh trước khi phê duyệt. Trường hợp không thống nhất được thì báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để tham mưu UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết.

Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính hướng dẫn việc xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp được UBND tỉnh ủy quyền; thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra việc thực hiện nội dung ủy quyền.

b) Định kỳ hàng năm tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện, khó khăn vướng mắc và kiến nghị đề xuất (nếu có) cho UBND tỉnh để chỉ đạo giải quyết.

2. Sở Tài chính, Cục Thuế Nghệ An: 

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, chính quyền địa phương thực hiện các nội dung có liên quan thuộc trách nhiệm, thẩm quyền quản lý.

- Sở Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn UBND cấp huyện trong việc lập, thẩm định và phê duyệt kinh phí thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể.

3. UBND cấp huyện:

a) Thành lập Hội đồng thẩm định giá đất theo ủy quyền.

b) Thực hiện việc xác định, thẩm định và quyết định giá đất cụ thể đối với các trường hợp được UBND tỉnh ủy quyền theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

c) Đảm bảo điều kiện về tài chính, nguồn nhân lực và điều kiện cần thiết khác để thực hiện nhiệm vụ được ủy quyền tại Quyết định này.

d) Định kỳ hàng năm báo cáo kết quả thực hiện nội dung ủy quyền, tổng hợp khó khăn vướng mắc và kiến nghị đề xuất (nếu có) gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với những trường hợp đã có kết quả thẩm định giá đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định trước đó.

Điều 6. Hiệu lực thi hành, tổ chức thực hiện

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố Vinh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- PVP (TC) UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NN (X.Hùng).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Đệ